

産業ファンド投資法人

2022年12月21日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
産業ファンド投資法人 (コード番号 3249)
代表者名 執行役員 本多 邦美
URL: <https://www.iif-reit.com/>
資産運用会社名
株式会社 K J R マネジメント
代表者名 代表取締役社長 鈴木 直 樹
問合せ先 執行役員イノベーション本部 上 田 英 彦
TEL: 03-5293-7091

IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク運営会社の株式取得に関するお知らせ

産業ファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社 K J R マネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）において、本投資法人が保有する IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク（以下「本物件」といいます。）の運営委託先となる予定の iPi 設立準備株式会社^(注)（以下「本運営会社」といいます。）につき、武田薬品工業株式会社（以下「本取得先」といいます。）が保有する本運営会社の株式（以下「本株式」）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、下記のとおり、お知らせいたします。

(注) 本運営会社の名称は本取得に際して変更される予定ですが、本書の日付時点において変更後の名称は決定していません。以下同じです。

記

1. 本取得の概要

銘柄名	取得予定株式数 ^(株) (持株比率)	取得先	取得予定価格 ^(注1) (千円)	取得予定年月日 ^(注2)
iPi 設立準備株式会社 普通株式	41,000 (41.0%)	武田薬品工業株式会社	348,500	2023年 4月1日

(注1) 「取得予定価格」は、株式譲渡契約に記載された株式の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。以下同じです。

(注2) 本株式の引渡し及び本取得に係る売買代金の支払いは2023年4月3日に行われる予定ですが、同日までにかかる引渡し及び支払が行われた場合、本株式の取得の効力は2023年4月1日に遡って発生するものとされています。このため、取得予定年月日については2023年4月1日と記載しています。以下同じです。

2. 本取得の理由

本投資法人は、武田薬品工業株式会社への CRE 提案（セールスアンドリースバック）により同社の国内最大級の研究開発拠点である本物件を取得して以来、中長期的な運営体制構築の検討を行って参りました。

今般、「世界に開かれたライフサイエンスエコシステムの構築」をミッションとする本物件の更なる発展と、運営体制強化（事業・イノベーション創出、運営管理、街づくりへの参画）、製薬・次世代医療・ベンチャー等 150 社超の企業とのコラボレーションの計画、並びにライフサイエンスパークの高度な知見を有する人材の確保を企図し、本運営会社を中心とする運営体制への移行及び本運営会社の株式取得を決定しました。

これにより、武田薬品工業株式会社が受託する現運営体制から、本投資法人、武田薬品工業株式会社及び三菱商事株式会社を主要株主とする本運営会社が受託する運営体制へ移行する予定です。

また、本運営会社には、2018年4月の本物件の外部開放以降、事業・イノベーション創出、企業誘致、

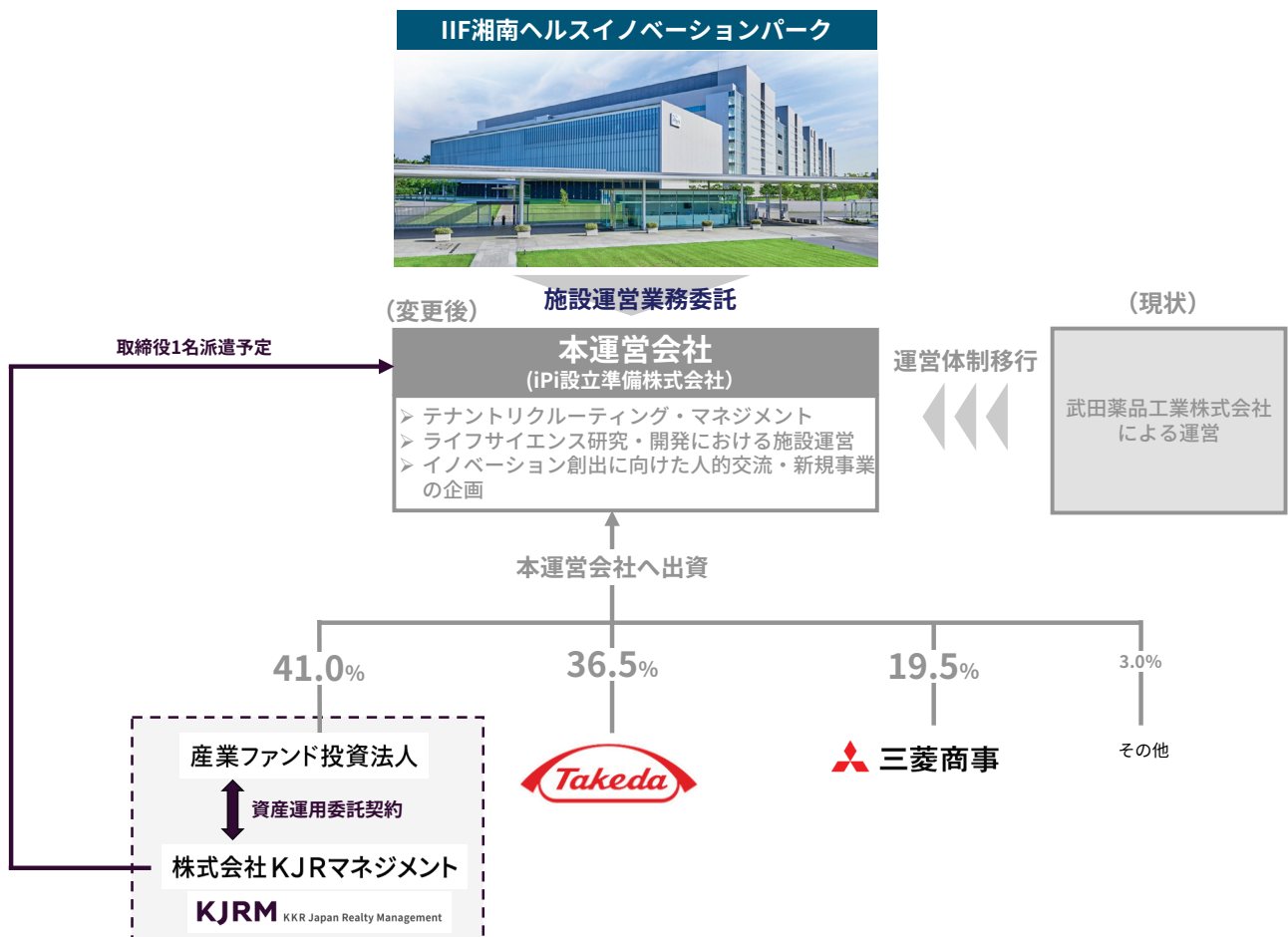
産業ファンド投資法人

施設管理等を統括してきた藤本利夫氏^(注)を始め、ライフサイエンスパークの運営・リーシングに豊富な経験を持ち、製薬・創薬事業にも精通した武田薬品工業株式会社のスタッフ 30 名強が移籍する予定です。

(注) 藤本利夫氏の略歴につきましては、後記「4. 本運営会社の代表者の略歴」を参照ください。

更に、本取組みにより、武田薬品工業株式会社、及び 2019 年 11 月より本物件のメンバーシップ会員としてエコシステムに参画し、医薬・創薬支援・バイオ関連事業、並びに複合都市開発機能を活用した施設周辺の再開発計画への取り組み推進を行っている三菱商事株式会社との協働が強化され、運営体制の効率化やベンチャー支援、地域との連携等の更なるシナジーが期待され、これにより本物件の希少性及び資産価値も更に高まることで、収益性及び安定性の向上に繋がると考えています。加えて、本資産運用会社からも本運営会社に対して不動産運用の専門的な知見を有する取締役を派遣する予定であり、ガバナンスの強化及びスポンサーである KKR グループが有するグローバルな知見との融合によるライフサイエンスパークの更なる発展への貢献も期待されます。本物件の運営体制変更の目的・背景等については、本プレスリリース末尾の別添資料もご参照ください。

<ご参考：本運営会社の資本関係図（2023年4月1日時点（予定））>



(注) 本株式は、株主間の合意により、原則として2030年9月末日までの間、譲渡が禁止されていますが、本投資法人が本物件を第三者に譲渡する場合においては、同譲渡禁止期間中においても、本投資法人は他の株主の承諾（ただし、かかる承諾は不合理に留保又は拒否されないものとされています。）を得て本運営会社の株式を当該第三者に譲渡できるものとされています。

産業ファンド投資法人

3. 本運営会社の概要

名 称	iPi 設立準備株式会社	
所 在 地	神奈川県藤沢市村岡東二丁目 26 番地 1	
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 藤本 利夫	
事 業 内 容	1. テナントリクルーティング事業 2. テナントマネジメント事業 3. 研究施設のオペレーション事業 4. イノベーション創出に向けた新規事業・イベントを企画する事業 5. ライフサイエンスに関連する研究・開発の連携を支援する事業 6. ライフサイエンスエコシステムの構築に寄与する事業 7. 技術交流、人的交流などのネットワーク形成に寄与する事業 8. 前各号に付帯関連する事業	
資 本 金	10 百万円 (2022 年 12 月 21 日現在)	
設 立 年 月 日	2022 年 12 月 16 日	
純 資 産	非開示 (注)	
総 資 産	非開示 (注)	
大株主及び持株比率	武田薬品工業株式会社	100.0%
本投資法人・本資産運用会社と本運営会社の関係		
資 本 関 係	本投資法人は、本運営会社の普通株式 41,000 株 (持株比率 41.0%) を取得する予定です。以上を除き、本投資法人・本資産運用会社と本運営会社の間には、記載すべき資本関係はありません。また、本日現在、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と本運営会社の関係者及び関係会社の間には、記載すべき資本関係はありません。	
人 的 関 係	本日現在、本投資法人・本資産運用会社と本運営会社との間には、記載すべき人的関係はありません。	
取 引 関 係	本日現在、本投資法人・本資産運用会社と本運営会社との間には、記載すべき取引関係はありません。	
関連当事者への該 当 状 況	本日現在、本運営会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、本運営会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。	

(注) 本運営会社からの同意を得られていないため、非開示としています。

4. 本運営会社の代表者の略歴

2022 年 12 月 21 日現在

氏 名	略 歴
藤本 利夫 (ふじもと としお)	1994 年 京都大学 医学部卒 医師。 2009 年 神戸大学大学院経営学修士 (MBA)。京都大学 呼吸器外科及びその関連病院を経て、欧州及び米国など複数国で胸部外科医として勤務。 2006 年から 2017 年まで日本イーライリリー株式会社にて研究開発本部長執行役員、研究開発本部担当、取締役副社長を歴任。 2017 年 12 月、武田薬品工業株式会社 湘南ヘルスイノベーションパークのジェネラルマネジャーに着任し、2021 年 1 月より同社 GCA グローバルパブリックアフェアーズ ヘッドを兼務。本物件の運営業務執行全般 (事業推進・執行、経営企画、事業部門の管理、テナント・事業パートナーの誘致及びマネジメント、並びに、広報) の統括を行い、創薬エコシステムの形成、拡大に注力。

産業ファンド投資法人

5. 本取得先の概要

名 称	武田薬品工業株式会社	
所 在 地	大阪府大阪市中央区道修町四丁目1番1号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 社長 CEO クリストフ・ウェバー	
事 業 内 容	医薬品等の研究開発・製造・販売・輸出入	
資 本 金	1兆6,762億円(2022年3月31日現在)	
設 立 年 月 日	1925年1月12日	
純 資 産	5兆6,835億円(2022年3月31日現在)	
総 資 産	13兆1,780億円(2022年3月31日現在)	
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	15.91%
	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	5.12%
	THE BANK OF NEWYORK MELON AS DEPOSITARY BANK FOR DEPOSITARY RECEIPT HOLDERS(常任代理人 株式会社三井住友銀行)	3.71%
	日本生命保険相互会社 (常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社)	2.04%
	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1.83%
	JP モルガン証券株式会社	1.55%
	JP MORGAN CHASE BANK 385781 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1.27%
	公益財団法人武田科学振興財団	1.15%
	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店カストディ業務部)	1.09%
	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505225 (常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部)	1.03%
本投資法人・本資産運用会社と本取得先の関係		
資 本 関 係	本投資法人・本資産運用会社と本取得先の間には、記載すべき資本関係はありません。また、本日現在、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と本取得先の関係者及び関係会社の間には、記載すべき資本関係はありません。	
人 的 関 係	本日現在、本投資法人・本資産運用会社と本取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。	
取 引 関 係	本日現在、本投資法人・本資産運用会社と本取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。	
関連当事者への 該 当 状 況	本日現在、本取得先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、本取得先の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。	

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

産業ファンド投資法人

7. フォワード・コミットメント等に関する事項

本投資法人は、本株式に係る代金の支払いを2023年4月3日を行うことを予定しており、本取得はフォワード・コミットメント等に該当します。ただし、本投資法人が保有する手元資金の金額及び本投資法人の財務状況に照らし、本取得に係る株式取得契約が本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

8. 本株式の第三者による評価書の概要

(1) 評価会社：株式会社プルータス・コンサルティング

(2) 評価額^(注)：11,400円/株 (取得価格：8,500円/株)

(注)「評価額」は、評価会社作成の株式評価レポートに記載の、DCF法による本運営会社の株式全部の評価額(上限1,341百万円、下限939百万円)の中間値を基にした、1株当たりの金額を記載しています。

9. 取得資金及び決済方法

本取得にかかる資金は、自己資金を予定しています。

10. 本取得のスケジュール

株式取得決定日	株式譲渡契約締結日	株式取得予定日	代金支払予定日
2022年12月21日	2022年12月21日	2023年4月1日	2023年4月3日

11. 今後の見通し

本取得による本投資法人の2023年1月期(第31期：2022年8月1日～2023年1月31日)及び2023年7月期(第32期：2023年2月1日～2023年7月31日)の運用状況の予想への影響は軽微であり、運用状況の予想に変更は有りません。

12. その他

本件に関しては、金融商品取引法、宅地建物取引業法その他関連法令の規定に従い必要な届出等の手続きを行います。

以上

※本プレスリリースは各社より重複して配信される場合がございます。何卒ご了承ください。

Press Release

2022年 12月 21日

報道関係者各位

湘南ヘルスイノベーションパーク
武田薬品工業株式会社
産業ファンド投資法人
三菱商事株式会社

湘南アイパークの運営体制変更のお知らせ

—エコシステムの規模の拡大と持続的成長を目指して、新たな運営体制へ—

- 2023年4月1日、IIF、武田薬品、三菱商事との共同運営による新会社が湘南アイパーク運営事業を承継
- 開所当時からのビジョンおよびミッションを礎に、世界に開かれたライフサイエンスエコシステムの構築を加速
- 武田薬品は、今後も湘南アイパークを重要な研究開発拠点のひとつとして位置づけ、イノベーションの創出に注力

武田薬品工業株式会社（本社：大阪市中央区、以下「武田薬品」）は、日本におけるさらなるイノベーション創出に注力するために、また湘南ヘルスイノベーションパーク（所在地：神奈川県藤沢市、以下「湘南アイパーク」）のさらなる発展を実現するために、2023年4月1日、武田薬品が新たに設立する会社に湘南アイパーク運営事業を承継させることを決定しました。また、産業ファンド投資法人（本社：東京都千代田区、以下「IIF」）ならびに三菱商事株式会社（本店：東京都千代田区、以下「三菱商事」）は、開所当時からのビジョンとミッションのもと、湘南アイパークおよび周辺エリアのエコシステムをさらに多面的に発展させていくために、新会社の株式の一部を取得し、武田薬品とともに湘南アイパークを共同運営していくことに合意しました。

湘南アイパークは、2018年4月に、武田薬品が当時の自社研究所（「湘南研究所」）を外部に開放する形で、日本初の製薬企業発サイエンスパークとして誕生しました。2020年に、湘南アイパークの資産（土地および施設）が信託設定され、2020年、2021年にIIFによって信託受益権が取得されましたが、運営は引き続き武田薬品が業務委託を受けて、担ってきました。

湘南アイパークは開所以来、「世界に開かれたライフサイエンスエコシステムの構築」をミッションとし、「革新的なアイデアを社会実装する」というビジョンのもと、施設運営およびオープンイノベーション促進事業を行ってきています。開所時は20社だった入居企業・団体も150を超え、製薬企業のほか、次世代医療、

AI、ベンチャーキャピタルなどの企業や大学、行政などが集結しています。

このライフサイエンスエコシステムを今後さらに発展させていくことを目指して、湘南アイパークは、上記の新たな運営体制に移行することを決定しました。

湘南アイパークジェネラルマネジャーの藤本利夫は、「湘南アイパークは2018年4月の開所以来、最大の入居企業である武田薬品をはじめ、大学、スタートアップ、企業、自治体、病院など湘南アイパークに集う多くの方々に支えられ順調に発展してきました。そしてこうした方々が自由に共創しながらイノベーション創出に挑戦できる、中立的かつ求心的な場の構築を目指してきました。このたび、武田薬品、IIFならびに三菱商事による共同運営体制へと転換することで、施設運営、コミュニティ形成、ベンチャー支援、地域との連携など、あらゆる事業をさらに発展させていくことができると確信しています。これまで築いてきた湘南アイパークの礎と勢いをそのままに、さらに世界に開かれたライフサイエンスエコシステムの構築を目指していきます」と語っています。

湘南ヘルスイノベーションパーク（湘南アイパーク）について

湘南アイパークは、2018年4月に設立された日本初の製薬企業発サイエンスパークです。幅広い業種や規模の産官学が結集し、ヘルスイノベーションを加速する場となることを目指しています。製薬企業のみならず、次世代医療、AI、ベンチャーキャピタル、行政など約150社、2000人以上（2022年12月現在）の企業・団体がエコシステムを形成しています。

<https://www.shonan-health-innovation-park.com/>

湘南アイパーク最新の入居/メンバー企業・団体は[こちら](#)

湘南アイパーク公式 SNS > [YouTube](#) / [Facebook](#) / [Twitter](#) / [LinkedIn](#)

武田薬品工業株式会社について

武田薬品工業株式会社（TSE：4502/NYSE:TAK）は、日本に本社を置き、自らの企業理念に基づき患者さんを中心に考えるというバリュー（価値観）を根幹とする、グローバルな研究開発型のバイオ医薬品のリーディングカンパニーです。武田薬品は、「すべての患者さんのために、ともに働く仲間のために、いのちを育む地球のために」という約束を胸に、革新的な医薬品を創出し続ける未来を目指します。研究開発においては、オンコロジー（がん）、希少遺伝子疾患および血液疾患、ニューロサイエンス（神経精神疾患）、消化器系疾患の4つの疾患領域に重点的に取り組むとともに、血漿分画製剤とワクチンにも注力しています。武田薬品は、研究開発能力の強化ならびにパートナーシップを推し進め、強固かつ多様なモダリティ（治療手段）のパイプラインを構築することにより、革新的な医薬品を開発し、人々の人生を豊かにする新たな治療選択肢をお届けします。武田薬品は、約80の国と地域で、医療関係者の皆さんとともに、患者さんの生活の質の向上に貢献できるよう活動しています。

詳細については、<https://www.takeda.com/jp/>をご覧ください。

IIFについて

産業ファンド投資法人（IIF）は、日本で唯一の産業用不動産 REIT（リート）として、2007年10月に東京証券取引所に上場（証券コード3249）いたしました。

IIFはあらゆる産業活動の基盤となり、中長期にわたり、安定的な利用が見込まれる、物流施設及び工場・研究開発施設等並びにインフラ施設に投資し、収益の安定的な確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の継続的な拡大を目指していきます。

IIFは、株式会社KJRマネジメントと資産運用委託契約を締結し、本投資法人の規約および投資方針に基づいた資産運用業務を委託しています。

三菱商事株式会社について

三菱商事は、世界約90の国・地域に広がる拠点と約1700の連結事業会社と共同しながら、ビジネスを展開しております。天然ガス、総合素材、石油・化学ソリューション、金属資源、産業インフラ、自動車・モビリティ、食品産業、コンシューマー産業、電力ソリューション、複合都市開発の10グループ体制で、幅広い産業を事業領域とし、未来を見据えた重要課題への取組みとして、デジタル化や低・脱炭素社会に対応したDX（デジタルトランスフォーメーション）とEX（エネルギートランスフォーメーション）を一体で推進してまいります。

本件に関するお問い合わせ先：

湘南ヘルスイノベーションパーク 担当：白山、日比野

Mail：smb.iParkcommunication@takeda.com

広報窓口：株式会社コスモ・ピーアール内

Mail：ipark@cosmopr.co.jp

武田薬品工業株式会社

担当：グローバル コーポレート アフェアーズ 小笠原 明子

TEL：03-3278-2314

Mail：akiko.ogasawara@takeda.com

産業ファンド投資法人

担当：株式会社KJRマネジメント（産業ファンド投資法人 資産運用会社）
インダストリアル本部

Mail：iif-3249.ir@kjrm.co.jp

三菱商事株式会社

担当：広報部

TEL：03-3210-2171